



**TRIBUNALE CIVILE  
DI BARI**

IV Sezione Civile

Giudice Delegato: Dott.ssa Paola Cesaroni

Proc. n. L.G. 125/2024

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI  
MOBILI UBICATI PRESSO  
ALBEROBELLO  
INTEGRAZIONE**

Bari, 16.12.2024

CTU: Ing. Pasquale MAURELLI

Studio Tecnico Maurelli - Via Brigata Bari, 128  
70123 - Bari - Telefono: 080/2379126  
Mail: info@maurelli.net

## PREMESSA

Il G.D. dott.ssa Paola Cesaroni in data 10.07.2024 ha autorizzato la nomina del sottoscritto, ing. Pasquale Maurelli, con studio in Bari alla via Brigata e Divisione Bari, n. 128, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari con il n° 4606, all'albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al n°. 242, all'albo dei Consulenti Tecnici al n°. 1758, negli elenchi speciali della Procura di Trani, ed al Ruolo Nazionale Periti Assicurativi IVASS al n.° P000007642, al fine di *procedere alla quantificazione dei beni mobili all'attualità ricompresi nell'attivo della SOA scarl in liquidazione Giudiziale.*

Lo scrivente, accettato l'incarico ed esaminata la cospicua documentazione trasmessa dai Curatori, frutto di una intensa, complessa e capillare attività inventariale svolta dagli stessi, peraltro in tempi ristretti, procedeva alla quantificazione e stima degli ulteriori beni mobili ubicati presso la sede della sita al viale Aldo Moro in Alberobello. La presente relazione viene redatta ad integrazione e completamento della perizia di stima inviata a mezzo PEC alla procedura in data 04.11.2024.

## RISPOSTA AL QUESITO

Dalla disamina della documentazione ricevuta dalla Curatela si evince che i beni da stimare rientrano esclusivamente nella classe "Automezzi", ovvero veicoli per il trasporto su strada di prodotti alimentari, cose e persone.

Tali beni sono richiamati nel Verbale redatto dal Curatore della procedura nel **sopralluogo del 02.12.2024** durante il quale sono state acquisite informazioni riguardanti stato dei mezzi, data di immatricolazione, oltre al controllo dei libretti di circolazione (laddove presenti).

Più precisamente, i beni oggetto di stima sono i seguenti:

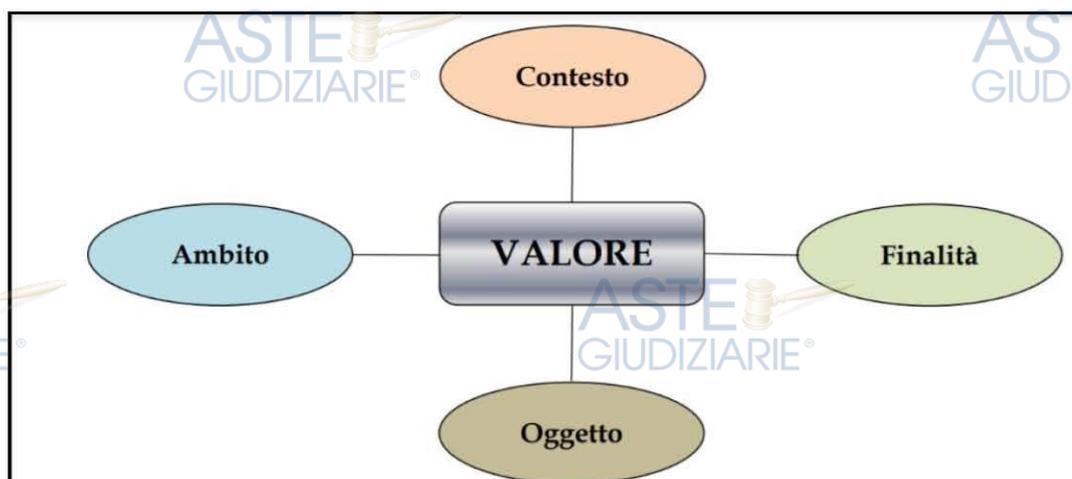
AUTOMEZZI	
<i>Descrizione</i>	<i>Quantità</i>
MITSUBISHI MMC, TG. BN121AJ	1
IVECO 35C18, TG. FT977RE	1
RIMORCHIO TECNOCARAVAN R2 T35, TG. XA696NG	1

Compito del sottoscritto è quello di valutare il valore di mercato dei beni mobili in questione e cioè il più probabile valore all'attualità da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, essendo entrambe a perfetta conoscenza dei possibili usi della stessa e delle condizioni generali del mercato al momento della vendita e quindi l'eventuale differenza di valore tra il tale valore e quello al momento della cessione, da cui far discernere il **più probabile valore di vendita giudiziaria**, ovvero un valore differente da quello di mercato, o meglio un valore di mercato in condizioni differenti, chiamato (FJV - Forced Judicial Value). Il Valore di vendita giudiziaria (FJV) è il più probabile valore, alla data della stima, al quale un determinato bene o cespite può essere aggiudicato, attraverso un procedimento giudiziario, in un tempo definito e

stabilito, durante il quale la parte acquirente possa acquisire la maggior parte delle informazioni ai fini della transazione.

Ai fini valutativi essi vengono suddivisi in categorie omogenee "classi" (attrezzature, mezzi di trasporto e sollevamento, mobili ed arredi ad uso ufficio e macchine elettriche ed elettroniche, ecc....) sulla base della loro funzione e delle loro caratteristiche. In generale i beni in oggetto sono caratterizzati da un diverso grado di usura e pertanto si applica un diverso coefficiente di deprezzamento.

#### I driver del valore:



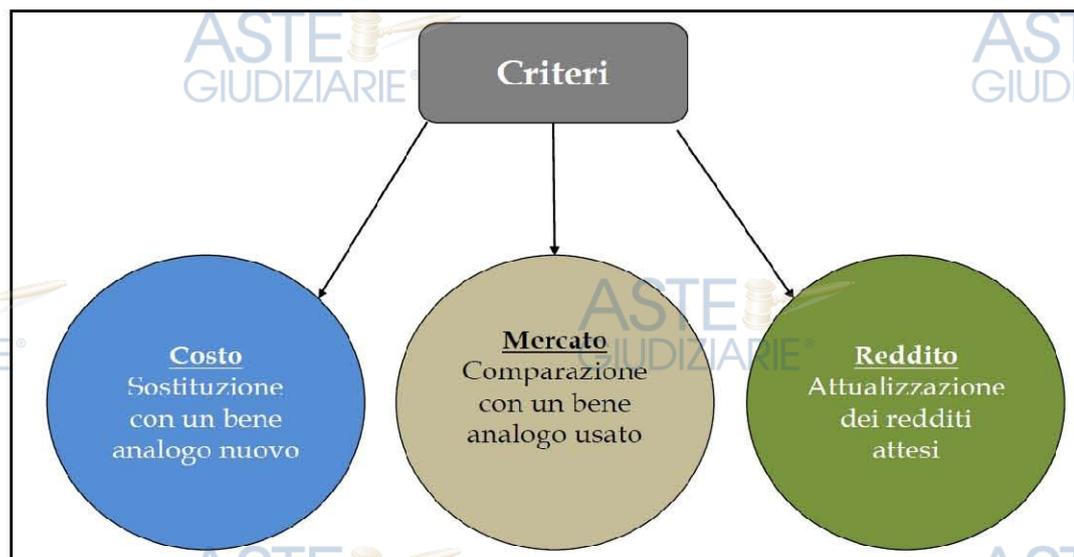
- Ambito: determina la logica di riferimento della valutazione (es. reddituale, patrimoniale)
- Contesto: determina le condizioni a contorno alla valutazione (disponibilità, operatività e ubicazione del bene, situazione del mercato, condizioni della trattativa, ecc.)
- Finalità: determina l'iter e i contenuti della valutazione (es. cessione, assicurazione, rivalutazione, M&A, ecc.)

- Oggetto: determina il perimetro della valutazione (es. singolo bene, insieme di beni, azienda, ecc.)

### Configurazioni di valore:

Nella determinazione del valore dei beni è possibile richiamarsi al Valore di Mercato in Continuità d'Uso • Valore di Mercato con Rimozione (per un uso simile o alternativo) • Valori di Liquidazione • Altri valori (Valore a Nuovo e Valore Attuale ai fini assicurativi, Valore di Rottamazione, Valore Prospettico, ecc).

### Criteri di valutazione:



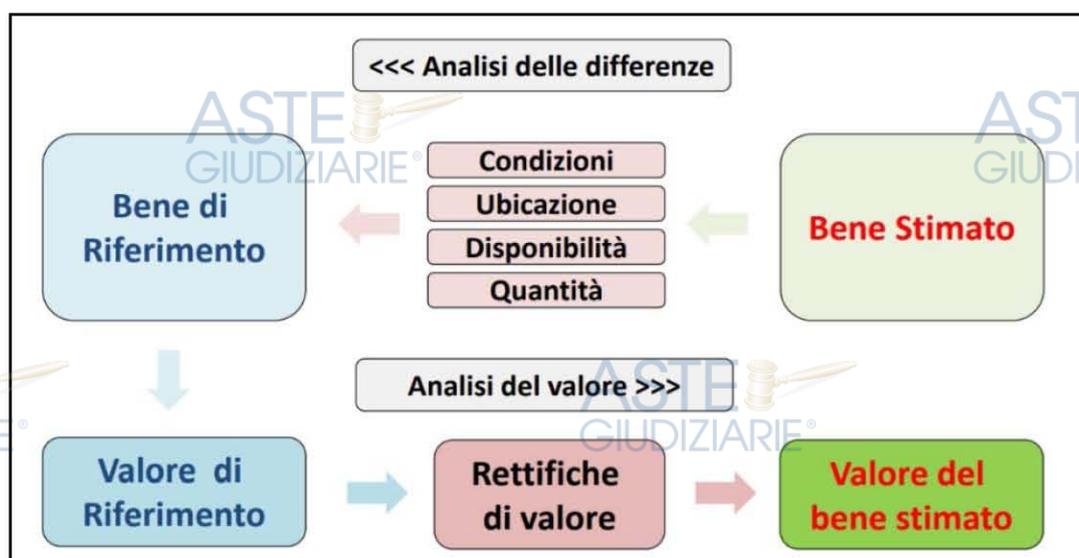
Per classi di beni omogenei (ad. esempio mezzi, macchine da ufficio o alcune tipologie di macchinari) la metodica del mercato (*market approach*) è quella usata più comunemente dal momento che è possibile il confronto con i comparabili unitamente alla metodica del costo (*cost approach*).

## Metodo del Mercato - Caratteristiche

E' basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

## Metodo del Mercato - Schema di Calcolo

Lo schema metodologico seguito per la determinazione del valore dei beni, compiutamente richiamati nell'allegato fotografico, è stato il seguente:



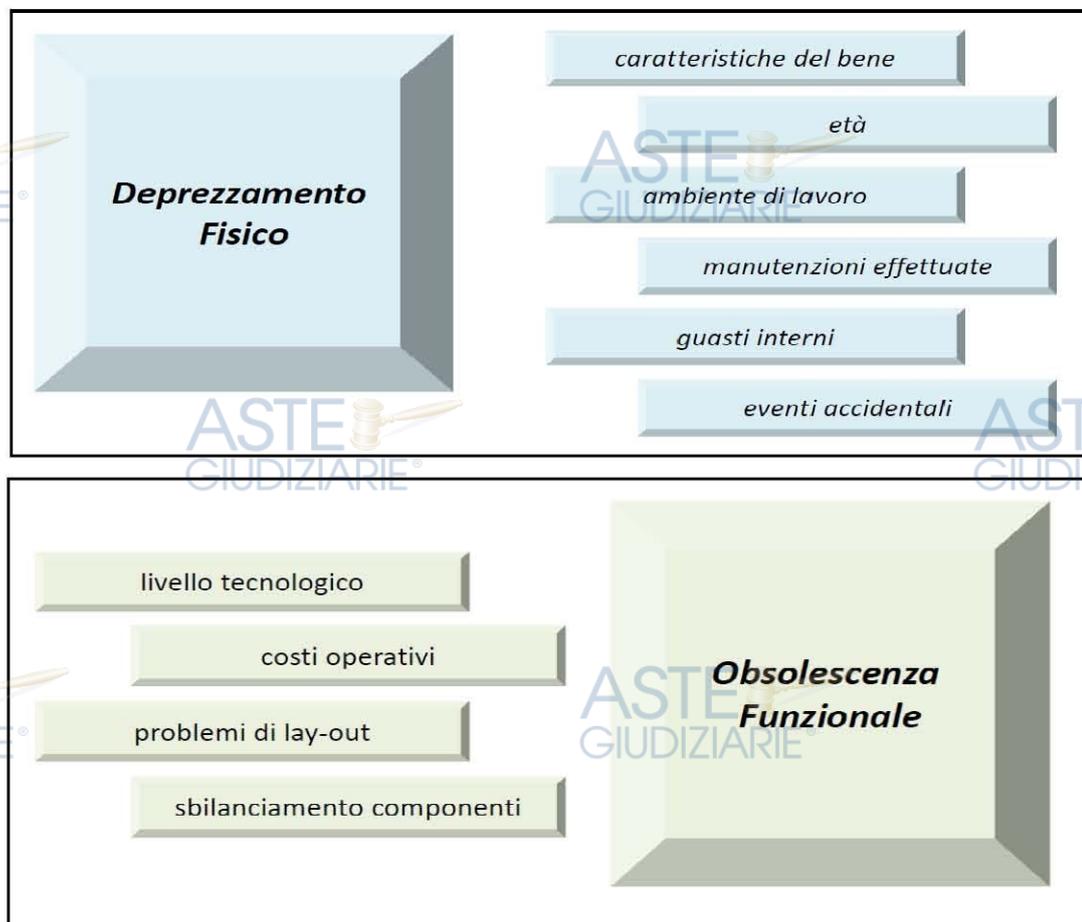
Le stime sono state effettuate individuando il presunto valore di mercato assunto sulla base dell'elenco dei beni mobili fornito. In linea generale, l'analisi valutativa è il risultato di indagini condotte sull'epoca di fabbricazione, sul tasso di obsolescenza tecnica, economica e funzionale che annualmente ha inciso sul relativo valore, sulla funzionalità del bene ovvero la sua capacità di assolvere alla funzione per cui è preposta.

## Metodo del Costo - Caratteristiche

Definisce il valore massimo di una proprietà, per un investitore prudente ed informato, come il costo necessario per costruirne una nuova con utilità equivalente a quella in esame.

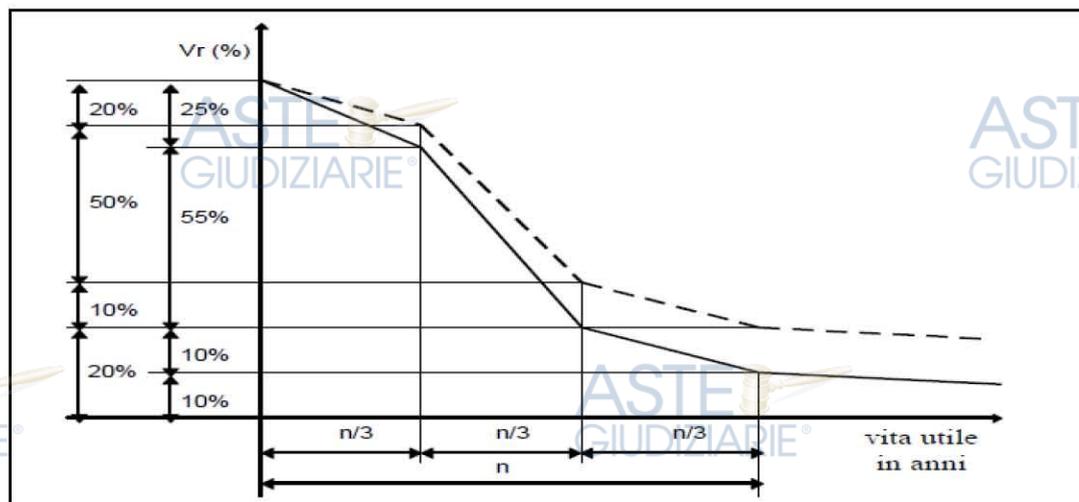
Poiché quest'ultima normalmente non è nuova ed è disponibile per la sua vita residua, si rende necessario ridurre il costo del nuovo a fronte delle obsolescenze attribuibili alla proprietà al momento della stima. Il Deprezzamento è per:

- **Obsolescenza Fisica;**
- **Obsolescenza Funzionale;**
- **Obsolescenza Economica.**





Un bene mobile dal momento dell'acquisto e per tutta la durata della sua vita produttiva si deprezza ed il problema è di definire la durata di vita utile produttiva (o aziendale) del bene considerato. Al fine di determinare la vita utile aziendale del bene, ci si deve basare su quanto riportato nei maggiori testi di estimo industriale tenendo conto delle cause che possono determinare l'estensione della vita utile e che sono molteplici: obsolescenza, manutenzione, funzionalità, ecc. In via teorica, la vita utile di un bene viene così suddivisa:



1° fase di buon mantenimento della efficienza produttiva, che dura

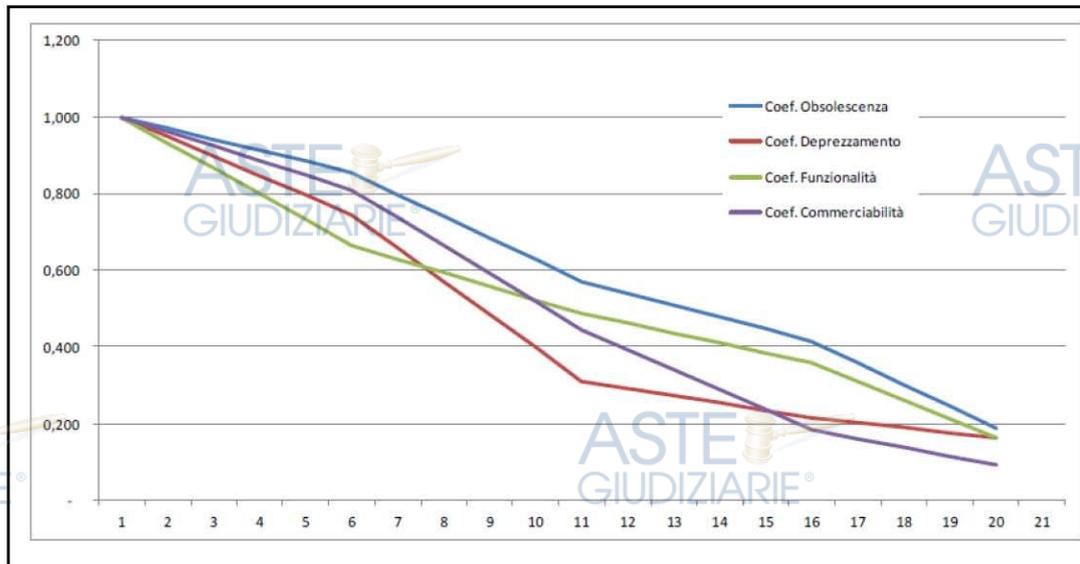
circa 1/3 della vita utile; in questa fase si ha un deprezzamento pari al 20÷25% del valore iniziale;

**2° fase** che dura circa 1/3 della vita utile, in cui il bene perde più o meno rapidamente valore, alla fine di questa fase il valore residuo può attestarsi intorno al 20÷30% del valore iniziale;

**3° fase** che dura fino alla fine della vita utile aziendale, in cui il bene perde circa un ulteriore 10% del valore;

**4° fase** che va oltre la vita utile aziendale, dove il bene conserva un valore residuo non inferiore al "valore di recupero" (dato dal valore dei materiali che lo compongono meno i costi di smontaggio, smaltimento e trasporto).

La vita media utile dei beni sottoposti a stima, considerato che vi sono sostanzialmente quattro macro-raggruppamenti di cespiti (attrezzature, mezzi di trasporto e sollevamento, mobili ed arredi per ufficio, macchine elettriche ed elettroniche) è stata scelta dallo scrivente in un *range* compreso tra 2 e 20 anni in funzione della categoria del bene e da ciò derivano i coefficienti utilizzati che determinano gli andamenti sotto riportati.



Tanto premesso, lo scrivente perito riepiloga il valore all'attualità dei beni inventariati. La percentuale legata al deprezzamento è stata assunta variabile tra 0,2 e 0,7 in relazione alla tipologia dei beni.

**Il valore di vendita giudiziaria o valore di liquidazione** tiene conto della riduzione pari al 20% del valore di mercato.

Si riporta di seguito la **tabella di valutazione dei beni** suddivisi per tipologia e quantità, con associati i valori di mercato all'attualità ed i valori di liquidazione dei beni.

DESCRIZIONE DEL BENE	QUANTITA'	VALORE COMMERCIALE ALL'ATTUALITA'	VALORE DI LIQUIDAZIONE	CATEGORIA BENE	UBICAZIONE	NOTE
MITSUBISHI MMC, TG. BN121AJ	1	7.000,00 €	5.600,00 €	AUTOMEZZI	Interporto	Libretto circolazione: SI Chiavi: SI km. 144138
IVECO 35C18, TG. FT977RE	1	23.000,00 €	18.400,00 €	AUTOMEZZI	Interporto	Libretto circolazione: SI Chiavi: SI km non leggibili per batteria scarica
RIMORCHIO TECNOCARAVAN R2 T35, TG. XA696NG	1	6.850,00 €	5.480,00 €	AUTOMEZZI	Interporto	Libretto circolazione: SI Chiavi: SI
<b>TOTALE AUTOMEZZI</b>		<b>36.850,00 €</b>	<b>29.480,00 €</b>			

Di seguito si riporta una **tabella di riepilogo del valore di mercato e del valore di liquidazione** dei beni oggetto della presente relazione.

RIEPILOGO		
CATEGORIA BENI	VALORE DI MERCATO	VALORE DI LIQUIDAZIONE
AUTOMEZZI	36.850,00 €	29.480,00 €
<b>TOTALE AUTOMEZZI</b>	<b>36.850,00 €</b>	<b>29.480,00 €</b>

\*\*\*\*\*

Con la presente relazione, che è composta di n. 11 pagine dattiloscritte, oltre n. 3 allegati, il sottoscritto ritiene, al momento, di aver assolto l'incarico conferitogli, e rimane a disposizione del G.D. e degli organi della procedura per ogni eventuale/ulteriore necessità.

Allegati:

- 1) Fascicolo fotografico;
- 2) Verbale di inventario del 02.12.2024;
- 3) Libretti di circolazione dei mezzi.

Bari, li data di deposito

**Il C.T.U.**

Ing. Pasquale MAURELLI